

第1回 大阪狭山市空家等対策協議会議事録（要旨）

日時	平成30年7月13日（金） 午後3時00分から午後5時00分まで
開催場所	大阪狭山市庁舎 3階 協議会室
出席者	大阪狭山市空家等対策協議会委員 8名 事務局 5名 関係者 2名（大阪狭山市空家等対策計画策定業務受注者）
傍聴者	1名

1	開会・あいさつ 市長が空家等対策協議会の開催にあたっての挨拶を行った。
2	委員紹介 空家等対策協議会委員、事務局及び関係者の紹介を行った。
3	大阪狭山市空家等対策協議会について 参考資料2（大阪狭山市空家等対策協議会規則）について、事務局から説明を行った。 委員総数8名中、8名出席により空家等対策協議会の成立を確認した。
4	会長及び副会長の選出 委員の互選により、会長に清水委員、副会長に岡筋委員が選出された。
5	議事
	(1) 大阪狭山市空家等対策協議会の会議の公開に関する方針（案）について 資料1（大阪狭山市空家等対策協議会の会議の公開に関する方針（案）について）について、事務局より説明し、案のとおり承認された。
	(2) 空き家対策の概要について 資料2（空き家等対策の概要について）について、事務局より説明を行った。
	(3) 大阪狭山市における空き家等の現状について 資料3（大阪狭山市における空き家の現状について）について、事務局より説明を行った。
委 員	（以下、議事） 空家率と高齢化率に相関関係があるということだが、理由としては、高齢者の施設等への入居や子供世帯との同居により、住んでいた住居が空き家になるということか。
事務局	そのように考えている。
委 員	高齢者が亡くなったときに相続問題が発生し、処分できずに空き家となるケースも結構多い。対策として、生前に遺言書を作成しておく、また、施設等へ入居する等、今後、住まないだろうというタイミングで処分することで、空き家等の発生を抑制できると考える。
委 員	相続問題により、住宅の管理主体が不明確となっている問題と、未登記により、そもそも誰が所有者かわからない問題がある。
委 員	長い期間、登記されていないことで相続人が50人ぐらいになり誰が相続人かわからないケースがあった。相続がまとまっていない以上、相続人の共有になるが、あったこともない人同士が話あってもまとまるわけもなく大変な状態になる。登記があっても、家は相続財産の多くを占めるので、財産協議において2～3年かかることもある。
委 員	「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が来年6月までに施行されることで、所有者不明土地等の有効利用が進むのでは。
委員長	所有者が不明な土地までできるかどうか難しい。手を尽くしても所有者がわからない場合についてなので、行政の負担も大きいのではと考えている。最終的な手段の一つにはなるが、まずは、相続の時に登記をきっちりしてもらうことが重要ではないか。
委 員	空き家を作らない手法として、高齢者等が元気うちに、持ち家を売却し、その家を事業者から賃貸する仕組みがある。金銭の相続となり相続問題もクリアでき

	るので、空き家の発生を抑制できる。この仕組みをもっと周知すべきと考えるが、サービスを行っている業者が限られているのであれば紹介しにくいという問題もある。
委 員	できるかどうかは、業者が住宅を取得し、その物件を賃貸する時の収益率による。
委 員	資料3の1ページの人口経過が平成27年までで、市の人口が減少しているデータとなっているが、現状、微増であればそのデータを使わないのか。
事務局	人口の動向に関して、全国や大阪府の状況と比較するために、統一した基準として国勢調査の結果を使っている。また、国勢調査は、平成27年の結果が最新である。
委 員	ニュータウンでは高齢化が進み、新たに住宅開発された地区では若返りが進んでいる等、地区ごとに課題が大きく異なる。
事務局	現在、実態調査を行っており、データの整理を行っている。
委 員	共同住宅の空き室は空き家にならないのか。
事務局	空き室も空き家であるが、空家特措法による「空家」としては、共同住宅の全室が利用されていないものに限られる。
委員長	法律による定義であり、他市によっては条例等により、市の実態にあわせた取り組みを行っているところもある。
委 員	近大が移転することで、ニュータウンにあるワンルームが一斉に空き家になることが考えられるが、全室が空き室にならないと「空家」にならないのであれば微妙なので、市独自のものがいるのかなと思う。
委員長	地域ごとの傾向等、実態に応じた計画でないと実効性がない。今回の資料だけでは検討がしにくい。次回の実態調査結果がないと詰めにくい。
委 員	計画を策定し、対策を実施するにあたり、今の人員でできるのか。
事務局	どこまで踏み込むかにもよる。ただ、特措法により代執行が可能になって、放置しておいても最終的には行政が何とかしてくれると、捉えられることが懸念される。空家等の管理は第一義的には所有者であり、住民が誤解を招かないように取り組む必要があると考えている。
委員長	放置していても市が何とかしてくれるということになれば、この計画が意味のないものになる。人員の話もあったが、事務局だけでなく、関係部局が連携して取り組まないと対応が難しい。他市の計画でも、第一に所有者意識を向上するための啓蒙活動が挙げられている。住民に当事者意識を持ってもらうことが重要。そのためにセミナー開催等があるが、効果的な方法がまだ見えてきていない中で、大阪狭山市においても、住民意識をどのように熟成させていくかが重要である。
委 員	空き家の状況を把握できるプラットフォームのようなものがあれば良いと思う。
事務局	個人情報には配慮しつつ、空き家等に関する情報を空き家等対策に関連するグループが共有できるようにしている。
委員長	実態調査の空き家の判定はどのように行っているか。
事務局	空家と思われる要素を調査票にまとめて、外観目視により判断を行っている。
委 員	駅に近いところで住宅が増えて、駅から遠いニュータウンで空き家が増えていく。駅中心に動いていくので、そのあたりの対策も考えて行かなくては。近大、帝塚山大が移転することでより顕著になることが考えられる。
委員長	ニュータウンの住宅の市場流通の状況はどうか。
委 員	敷地が大きいので、最近10年ぐらいは、業者が買う場合、敷地を分割する傾向がある。住民も高齢者が多いので、新たに居住する若い世代が輪を気にして、新たに開発されたところを選び、ニュータウンの動きが悪くなっている。
委 員	敷地分割がもっと増えて、3分割ではなく10区画とかできれば、もっと若い世代が入ってくるのでは。
委 員	茱萸木等のようにまとまった土地があればできるが、ニュータウンは区画があつて隣接地はまだ人が住んでいるので、まとまったものとして扱いにくい。

委 員	息子が他府県に行き、親が施設に入居し、植木の管理依頼があるが、所有者は年に1, 2回戻ってくることがある。それは空き家として扱うのか難しい。
委 員	空き家が適正に管理されているのかということが重要。適正に管理されているのであれば、所有者も将来のことがあってなので、どうにかしろという話にはならない。適正に管理されていない空家をどうするか。
委 員	空き家の管理についてボランティアを求めるとか、適正管理に係る費用の補助、空き家のパトロールみたいなことができたらいいが。
委員長	空き家なのに固定資産税が減額されている上で、さらに補助までするのか等、難しい問題がある。
事務局	市内・地元業者を守る観点も含めて、他市では、市内業者に依頼すれば補助するというものもある。少しでも支援があれば啓発になると思う。人口減少で世帯数も減っていく中で空き家ができるのは仕方ないと思うところもあるので、空き家の管理を誰がどのようにするのかを考える必要がある。大阪狭山市では、管理に係るNPO、民間団体はあるのか。
委 員	草木等が繁茂している空き家等に関しては、シルバー人材センターの紹介を行う等している。また、NPOと連携して空き家等に関するフォーラム等の開催を予定している。
事務局	建物を有効に残したいということもあるので、利活用を進めていきたい。利活用のための、市からの補助制度は考えているか。
委 員	現状、具体的な動きはない。協議会の中で、提案いただき検討していく。
委 員	利活用について、大阪狭山市はほとんどが住宅系の土地利用であり、多数が集まる施設として空き家を活用することで、周辺住民との調整が必要になってくる可能性もあり、そのようなことも踏まえながら検討を進める必要がある。
委 員	空き家にならないための予防が重要。例えば、ケアマネージャーと連携し、施設に入居する時など、タイミングを狙って、所有する住宅の処分等について考える機会を与えられたら。
委 員	息子が市外に出て行って、戻ってこないのであればどうするか、みたいなモデルプランがあれば、紹介しやすい。
委員長	計画はなかなか見てもらえない。京都市では、見てもらうために、空き家に関する冊子を作って啓発をしている。
委 員	イベント等で配布できる一枚物でもよい。大阪弁護士会に依頼があれば、講師として遺言書の書き方等の相談にのることもできる。
委員長	不動産や建築士、司法書士、弁護士等の色々な団体が取組みを行っている。空き家の予防や利活用に関してのアイディアは、行政や協議会の中だけでは限界があるので、活動している民間団体等をしっかりと活用していけるような、計画にしていきたい。大きな柱は、予防・適正管理・利活用で良いか。それぞれの項目に対して、大阪狭山市で見た場合、地区ごとの傾向や実態を踏まえてどうするかを検討が、次回以降の話になる。
6 その他	
参考資料4（協議会の開催時期と検討内容（予定））について、事務局から説明を行った。	
委 員	共同住宅の空き室についても方策を考えていけたら。
委員長	計画の中で共同住宅をどこまで扱うか。計画の中で盛り込めることと、盛り込めなかったけど継続的な課題とするものとの整理をしていけたら。
	実態調査、意向調査の結果が出る、次回10月の協議会が肝になると思う。調査結果を踏まえ議論し、大阪狭山市らしい計画を作れればと思う。
7 閉会	